

Empfehlungen zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Empfehlungen zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII

2014



Verlag des Deutschen Vereins
für öffentliche und private Fürsorge e.V.
Berlin

Ihre Ansprechpartnerin im Deutschen Verein:
Bojana Marković

Empfehlungen und Stellungnahmen (E 7)

Verlag des Deutschen Vereins
für öffentliche und private Fürsorge e.V.
Michaelkirchstraße 17/18, 10179 Berlin
www.deutscher-verein.de

Auslieferung über den Lambertus-Verlag:
www.lambertus.de

Druck:
Tastomat GmbH, 15345 Eggersdorf

Printed in Germany 2014
ISBN 978-3-7841-2673-9
ISBN E-Book 978-3-7841-2674-6

Veröffentlicht mit Förderung durch das Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ)

Vorwort

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind Teil des physischen Existenzminimums, das stets gedeckt sein muss. Der Bundesgesetzgeber hat im SGB II und SGB XII geregelt, dass diese Bedarfe in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden, soweit sie angemessen sind. Er hat nicht geregelt, wie der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen ist. Dies bleibt den kreisfreien Städten und Kreisen überlassen. Die kommunalen Kostenträger bestimmen in eigener Zuständigkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, in welcher Höhe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in ihrem Gebiet als angemessen anerkannt werden.

Die Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit erweist sich in der Praxis als schwierig. Viele Widersprüche und Klagen haben die Kosten für Unterkunft und Heizung zum Gegenstand. Der Deutsche Verein erläutert in seinen Empfehlungen das mehrstufige Verfahren zur Bestimmung angemessener Unterkunftskosten unter Berücksichtigung der vom Bundessozialgericht entwickelten Standards zum schlüssigen Konzept. Die Empfehlungen umfassen darüber hinaus folgende Themen: Bestimmung angemessener Heizkosten, Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, Umgang mit Nebenkostenabrechnungen, Besonderheiten bei selbstgenutztem Wohneigentum, Kostensenkungsobliegenheit bei unangemessen teurem Wohnen, Umzüge während des Leistungsbezugs. Den Gestaltungsmöglichkeiten bei einer Angemessenheitsbestimmung mittels kommunaler Satzung ist ebenfalls ein Kapitel gewidmet.

Die Empfehlungen wurden von der Arbeitsgruppe „Leistungen für Unterkunft und Heizung“ erarbeitet, im Arbeitskreis „Grundsicherung und Sozialhilfe“ sowie im Fachausschuss „Sozialpolitik, soziale Sicherung, Sozialhilfe“ beraten und schließlich am 12. März 2014 vom Präsidium des Deutschen Vereins verabschiedet. Sie bündeln die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts und bieten den kommunalen Leistungsträgern eine Hilfestellung, um unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten wie auch der Besonderheiten des Einzelfalls die Angemessenheit von Wohnkosten praxisgerecht bestimmen zu können.

Michael Löher
Vorstand des Deutschen Vereins
für öffentliche und private Fürsorge e.V.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
A. Zielsetzung der Empfehlungen des Deutschen Vereins	9
B. Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII	11
I. Angemessenheit der Unterkunftskosten	12
1. Bedarfe für Unterkunft	12
2. Mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung angemessener Mietaufwendungen	16
a) Abstrakte Angemessenheit	17
b) Konkrete Angemessenheit	32
3. Konsequenz bei Fehlen eines „schlüssigen Konzepts“	37
4. Möglichkeit der Pauschalierung von Unterkunftskosten im SGB XII	39
II. Angemessenheit der Heizkosten	39
1. Bedarfe für Heizung	40
2. Mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung angemessener Heizkosten	43
a) Bestimmung einer abstrakten Nichtprüfungsgrenze (= Grenzwert)	44
b) Ermittlung der tatsächlichen Aufwendungen	45
c) Konkrete Angemessenheitsprüfung bei Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze	45
3. Folgen unangemessen hoher Heizkosten	47
4. Möglichkeit der Pauschalierung von Heizkosten im SGB XII	48
C. Satzungsermächtigung	49
I. Regelungsziel der Satzungsermächtigung	50
II. Kommunale Gestaltungsmöglichkeiten	52
1. Gestaltungsmöglichkeiten bei der Angemessenheitssatzung	53
a) Wohnflächenbestimmung nach der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes	53
b) Bildung mehrerer Vergleichsräume	54
c) Bestimmung angemessener Heizkosten	55
d) Bildung einer Quadratmeterhöchstmiete	55
e) Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze (= Bruttowarmmiete)	56
2. Gestaltungsmöglichkeiten bei der Pauschalierungssatzung	57
3. Verpflichtende Satzungsinhalte	58
a) Sonderregelung für Personen mit besonderen Bedarfen	58
b) Bestimmungsgrundsätze für Angemessenheit	59

III. Neue Maßstäbe für ein schlüssiges Konzept?	60
IV. Gerichtliche Überprüfung	61
1. Normenkontrollverfahren gemäß § 55a SGG	62
2. Inzidentkontrolle im Rahmen der Individualrechtsbehelfe	62
D. Einzelfragen	63
I. Aufwendungen für Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen	63
1. Einzugsrenovierung	63
2. Schönheitsreparaturen während der Mietzeit	64
3. Schönheitsreparaturen bei Auszug	64
4. Schäden durch unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache	65
II. Guthaben und Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	65
1. Anrechnung von Rückzahlungen und Guthaben	65
a) Regelung im Rechtskreis SGB II	65
b) Regelung im Rechtskreis SGB XII	67
2. Nebenkostennachzahlungen	68
E. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei selbst genutztem Wohneigentum	70
I. Wohneigentum im SGB II und SGB XII	70
II. Angemessene Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum	71
1. Bedarfe für Unterkunft	71
a) Finanzierungskosten	72
b) Bewirtschaftungskosten	73
c) Erhaltungsaufwendungen	75
2. Eigentumsspezifische Kriterien bei der Angemessenheitsbeurteilung	76
III. Angemessene Heizkosten bei Wohneigentum	77
F. Kostensenkungsobliegenheit bei unangemessen teurem Wohnen	79
I. Besonderheiten des Einzelfalles	79
II. Kostensenkungsaufforderung	80
III. Befristete Übernahme unangemessener Unterkunftskosten	80
1. Unmöglichkeit der Kostensenkung	81
2. Unzumutbarkeit der Kostensenkung	81
IV. Wirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels	82
G. Wohnungswechsel/Umzug während des Leistungsbezuges	84
I. Zusicherung	84
1. Gesetzliche Grundlagen	84
2. Gegenstand der Zusicherung	85
3. Zusicherung bei trägerübergreifendem Umzug	86
II. Erforderlichkeit eines Umzugs	87

III. Mietkostenübernahme nach Umzug	89
1. Umzüge mit vorheriger Zusicherung	89
2. Umzüge ohne vorherige Zusicherung	89
a) Umzug erforderlich	89
b) Umzug nicht erforderlich	89
IV. Transaktionskosten im Zusammenhang mit einem Wohnraumwechsel	89
1. Wohnungsbeschaffungskosten	90
2. Mietkaution	91
3. Umzugskosten	92

